

Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания)

Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-23-13-055/132

Отчетный период: 202403

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.03.2024 года по 31.03.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Crystal Shymkent»

Сроки предоставления: ежемесячно к 15-му числу месяца, следующего за отчетным месяцем

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-13-055/132/202403

Информация по проекту: Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-03-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-08 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: PEG-0110/22 от 2022-12-02 года

1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	null - TOO «Crystal Shymkent»	Строительство	ДПГ-23-13-055/132, от 06.03.2023 года	Уалиев Д.У.	Директор	+77764949776, anuar1195@mail.ru
2	Подрядчик	null - TOO "БВД-Құрылыс"	Подрядные работы	№ CS-22/01 , от 06.12.2022 года	Халиков А.Т.	Директор	+77771454923, royal_f_g@mail.ru
3	Авторский надзор	null - TOO «Shad AL»	Проектирование	CS-22/01-3, от 06.12.2022 года	Мұқашева М.Ж.	Директор	+77772765747, dan0385@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO "ENGINEERING SERVICES"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-23-17-007/006 , от 22.02.2023 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77710338532, ivanova_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	null - TOO «NURProjects»	Проектирование	АТQS/2022/02 , от 31.01.2022 года	Нуралиева Э.К.	Директор	+77029106868, elvira_0910@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок проектирования расположен в городе Шымкент в новом административном центре района Каратау. Устья скважин характеризуются абсолютными отметками 348,0÷347,0 м.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Планировочные решения проектируемого 5 этажного жилого дома положен принцип создания жилого пространства с наилучшей взаимосвязью всех помещений и обеспечения комфортных условий для проживания. Проект разработан с учетом всех технических, санитарных и противопожарных требований. На цокольном этаже дома располагаются коммерческие помещения, которые имеют самостоятельные изолированные входные группы.

Блок А имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 13,95x52,28 м.

Этажность 5 (пять) этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м. Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир на блок А составляет 34 квартир.

В отделке фасадов применены фиброцементные панели.

Блок Б имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59x43,20 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир в блоке Б составляет 36 квартир.

Блок В имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59x40,80 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки. Здание имеет два выхода.

Количество квартир в блоке В составляет 36 квартир.

Наружная отделка

Наружная отделка стен выполняется - Фиброцементные панели «LATONIT».

Утепления наружных стен - 90мм. Марки «Эковер Фасад-Декор Оптима D».

Кровля - рулонная.

Гидроизоляция: вертикальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

горизонтальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

Утеплитель плиты «Эковер»-40мм согласно тепло техническому расчету.

Окна жилых этажей - металлопластиковые 2-х камерный стеклопакет с тройным остеклением, цвет импоста - согласно эскизному проекту.

Витражи - алюминиевый профиль, 2-х камерный стеклопакет (тройное остекление)

Блоки А, Б, В

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Стены цокольного этажа - блоки ФБС.

Стены наружные и внутренние толщиной 510мм - кладка из кирпича КР-р по

50x120x65/1НФ/150/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100.

Армирования несущих и самонесущих стен через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки $\varnothing 4$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50 мм.

Внутренние перегородки толщиной 120мм - кладка из кирпича КР-р-по

250x120x65/1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М75

Внутренние перегородки армировать через 3 ряда кладки сеткой $\varnothing 5$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50мм.

Окна и балконные двери - металлопластиковые с тройным остеклением.

Двери наружные - металлические утепленные.

Двери внутренние - деревянные.

Ограждения и стремянки выхода на чердак - из металлопроката.

Кровля - из рулонных материалов в виде кровельного трехслойного ковра.

Водосток - внутренний организованный.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2400,27
Общая площадь здания	квадратный метр	9446,26
Общая площадь квартир	квадратный метр	6432,11
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1598,5
Строительный объем здания	кубический метр	43898,57
Количество квартир	шт.	103
в том числе: однокомнатные	шт.	33
в том числе: двухкомнатные	шт.	50
в том числе: трехкомнатные	шт.	20
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2757,296
в том числе: СМР	миллион тенге	2284,732
в том числе: оборудование	миллион тенге	87,515
в том числе: прочие	миллион тенге	385,049
Продолжительность строительства	месяц	12

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 задание на проектирование от 25 января 2022 года, утвержденное заказчиком; договор аренды земельного участка от 19 марта 2020 года №004/587, между Управлением земельных отношений города Шымкент и Калымбетова Д.С.;
- 1.2 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3054, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;
- 1.3 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3055, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;
- 1.4 акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на 5 лет, площадью 0,2671 га (кадастровый номер 22-330-053-470), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 1 апреля 2020 года № 556;
- 1.5 акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 0,2955 га (кадастровый номер 22-330-053-005), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 19 июня 2020 года № 1608;
- 1.6 архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 27 декабря 2021 года № KZ74VUA00580068, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;
- 1.7 эскизный проект, разработанный ТОО «КазПроект BV» (лицензия 06-ГСЛ №002234 от 25 февраля 2019 года и приложения к лицензии от 25 февраля 2019 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны», проектная деятельность II категории) в 2021 году;
- 1.8 письмо заказчика от 21 ноября 2022 года № ATQ/S-28-19 о рассмотрении рабочего проекта, об источнике финансирования и о сроке начала строительства;
- 1.9 топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Мұра-Жер» (ГСЛ № 00791 от 25 мая 2007 года и приложение к лицензии от 25 мая 2007 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в 2021 году;
- 1.10 технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» (ГСЛ № 002675 от 12 января 2001 года и приложение к лицензии от 4 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в январе 2021 года;
- 1.11. Проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;
- 1.12 ТУ ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент от 14 декабря 2021 года № 2046 на водопотребление (срок действия ТУ - 5 лет);
- 1.13 ТУ ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит» от 13 декабря 2021 года № 18-07-42-3576 на электроснабжение (срок действия технических условий до подключения – 3 года);
- 1.14 ТУ АО «Қаз ТрансГаз Аймақ» на подключение к газораспределительным сетям № 11-

гор-2022-00019015 от 09.12.2022 г.

1.15 Заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г по рабочему проекту «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)» ;

1.16 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.17 Отчет об оценке определения рыночной стоимости недвижимого имущества №АСТ-008/01 от 24.01.2023 г. ТОО «Независимая оценочная компания«NBK»;

1.18 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.19 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022;

1.20 Заключение № PEG-0154/23 от 30.10.2023 г. по рабочему проекту ««Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)»»;

2) Перечень отсутствующей документации: нет, документация предоставлена в полном объеме

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

1) Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на Приложение со сканированной версией необходимых документов):

1.1 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.21 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ62REA00360496 от 06.11.2023 г.;

1.22 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KKZ62REA00360496 04.11.2023.;

1.23 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г. (продление № 1);

1.24 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г (продление № 1).

На момент составления отчета исполнительно-техническая документация не предоставлена, а именно оформляемые подрядчиком (генподрядчиком, субподрядчиком) журналы работ (ведения работ), акты на освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций, геодезических схем.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан:

имеются замечания по ведению исполнительной и приемо-сдаточной документации, Заказчику необходимо соблюдать своевременность и правильность ведения и оформления исполнительной документации. Перечень отсутствующих документов:

- Журнал производства работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Акты скрытых работ;
- Исполнительная документация и другие.

7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор № ATQS/2022/02 от 31.01.2022 г. Проектная организация ТОО «NURProjects». Договор исполнен;

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г.;

1.3. На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0111/22 от 02.12.2022 г. по сметной документации;

1.4. На дату составления отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное Заключение ТОО «Archipelag group» от 30.11.2022 г. по техническому обследованию несущих и ограждающих конструкций объекта.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

В отчетном периоде велись работы:

- по устройству каркаса, стен и перегородок из кирпича;
- штукатурка стен.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	0.00	0.00	29.54	19.53	-10.01
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	38.30	7.59	-30.71
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	7.97	0.00	-7.97
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	4.85	0.00	-4.85
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	14.45	0.00	-14.45
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	2.45	0.00	-2.45
9	Газификация	0.00	0.00	0.00	2.43	0.00	-2.43
10	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.12	-72.88
11	Прочее	0.00	0.00	0.00	3.64	1.10	-2.54
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.24	-72.76

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	-40	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-121	
Отопление вентиляция	0	-31	
Водопровод канализация	0	-19	
Электрооборудование, слабые токи	0	-57	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-10	
Газификация	0	-10	
Прочее	0	0	
Итого	0	-288	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде не выявлены недостатки и дефекты в СМР

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	2	0	1	0	2
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	33	11	0	0	22
3.1	Конструкции железобетонные	4	4	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	29	7	0	0	22
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	35	11	1	0	24

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

- 1 - При операционном контроле каменных работ в блоке Б на отм. +6,000 было выявлено: горизонтальное армирование несущих стен Вр сеткой местами выполняется с шагом до 14 рядов. Горизонтальное армирование сеткой Вр не проходит через монолитные сердечники имеет выпуск в тело сердечника 10-20мм. СП РК 2.03-30-2017 – «Строительство в сейсмических зонах» 9.9.17 Вертикальные железобетонные включения (сердечники) должны соединяться с антисейсмическими поясами. Горизонтальную арматуру стен и антисейсмических поясов следует пропускать через вертикальные железобетонные включения. Сердечники должны устраиваться в местах сопряжений стен, по краям оконных и дверных проемов, на глухих участках стен с шагом, не превышающим высоту этажа. Бетон сердечников должен быть не ниже класса В15. Отклонение от РП АС-1 лист 2. В местах пересечения наружных и внутренних стен в горизонтальные швы уложить связевые сетки $\square 4$ Вр-1 с ячейкой 50x50 мм через 5 рядов кладки. Не устранено.
- 2- При операционном контроле СМР в блоке А В было выявлено замечание: отсутствует гидроизоляция примыкания световых прямиков к зданию, выполнена обратная засыпка пазух. Предоставить согласованные проектной организацией узлы устройства гидроизоляций. Не устранено.
- 3 - При входном контроле в блоке А было выявлено: тип сборных ЖБ ступеней не соответствует требованиям проекта по расположению закладных деталей. В связи с расположением закладных деталей на торцах ступеней и отсутствием закладных деталей в местах примыкания к стальным косоурам ступени приварены через петли. Демонтировать и заменить на соответствующие конструкции. Не устранено.
- 4 - В блоке В в осях Б-Д/1-9 на отметке +12.700 произведен монтаж плит перекрытия П-1, П-3, П-4, П- 7 без приемки несущих стен из кирпича, на которые опираются плиты перекрытия. Кирпичная кладка несущих стен возведена с наличием вертикальных пустошовок. Нарушение СП РК 5.03-107.2013, пунктов 4.7.2.3. и 4.7.2.3. Не устранено.
- 5 - При операционном контроле СМР в блоках А, Б, В было выявлено: цементно-песчаный раствор изготавливается в построечных условиях, применяется цемент на упаковке отсутствует дата изготовления и срок годности и отсутствия сертификата подтверждения качества, а также регулярно не отбираются образцы для подтверждения соответствия прочностным требованиям проекта и строительных норм. Нарушение СП РК 5.03- 107.2013, пункт 4.1.50. Не устранено.
- 6 - При операционном контроле в блоке Б на отм. +6,000 было выявлено: высота этажа согласно проекта 2780 мм, фактически же высота этажа от уровня поверхности плиты перекрытия до нижней части верхней плиты перекрытия достигает 2890 мм. Не устранено.
- 7 - При операционном контроле отделочных работ в блоке Б на отм. +6,000 было выявлено: на поверхности цементно-песчаной штукатурки появляются высолы. Нарушение СН РК 2.04-05-2014 ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ п. 5.6.2.6

Оштукатуренные поверхности должны быть ровными, гладкими, с четко отделанными гранями углов пересекающихся плоскостей, без следов затирочного инструмента, потеков раствора и высолов. Не устранено.

8 - При операционном контроле монолитных работ в блоке Б на отм. +6,000 было выявлено: в теле монолитных перемычек имеются инородные предметы, такие как кирпич, доски и рабочие перчатки. СП РК 5.03-107-2013 п. 4.2.9.8 При омоноличивании конструкций с выдерживанием бетона с противоморозными добавками поверхностные слои бетона омоноличиваемых конструкций допускается не отогревать, но необходимо удалить наледь, снег и строительный мусор с поверхностей бетона, арматуры и закладных деталей. Не устранено.

9 - При операционном контроле в блоке В на отм. +6,000 было выявлено замечание: имеются перепады между плитами перекрытия. Отклонение от АС-2 лист 19. Не устранено.

10 - При операционном контроле в блоке А на отм с. +3,000 по +6,000 было выявлено замечание: имеются рыхлые участки и оголены рабочие арматуры монолитных сердечников С_{м1}, С_{м2}, С_{м4}, С_{м5} и С_{м6}. Местами монолитные сердечники залиты с отклонением от вертикали. Нарушение СП РК 5.03- 107-2013 Таблица 11. Не устранено.

11 - На строительной площадке не соблюдаются условия хранения сухих смесей, складированы в открытых участках и не защищены от атмосферных осадков и снега. Нарушение СН РК 1.03-00-2022 Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений п. 10.7. Не устранено.

12 - При операционном контроле работ по монтажу лестничных клеток в блоке А на отм. с +6,000 по +9,000 было выявлено: сварное соединение косоура выполнена не полностью, имеются пропуски. Местами на металлическую конструкцию не нанесена антикоррозионная защита, не отбит сварочный шлак. Отклонение РП АС2 Блок Б лист 27 узел Косоур К2. Не устранено.

13 - При операционном контроле каменных работ в блоке В на отм. +9,000 было выявлено замечание: ряд из кирпичной кладки несущей стены выполнена с перепадами по вертикали. Местами стены из кирпичной кладки выполнены с отклонением от вертикали. Нарушение СП РК СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 5.03-107-2013 табл. 41. Не устранено.

14 - При операционном контроле каменных работ в блоках А, Б, В с отм. +3,000 по +9,000 было выявлено: применяемый кирпич для возведения несущих стен и перегородок имеют крупные частицы солей а так же примесей. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31 Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях. Не устранено.

15 - При операционном контроле каменных работ в блоке А на отм. +6,000 было выявлено: в несущих стенах и перегородках из кирпичной кладки местами не заполняются вертикальные швы цементно-песчаным раствором.

Нарушение СН РК 5.03-07-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 5.7.2.4 Горизонтальные и поперечные вертикальные швы кирпичной кладки стен, а также швы (горизонтальные, поперечные и продольные вертикальные) в перемычках, простенках и столбах следует заполнять раствором, за исключением кладки впустошовку. Не устранено.

16 - При операционном контроле в блоке Б на отм 0,000 в осях А/2-4 было выявлено: частичные отколы и шелушение керамического кирпича, что свидетельствует о не соответствии используемого кирпича марке по морозостойкости F50. Не устранено.

17 - В ходе операционного контроля в блоке Б на отм. +12,000 было выявлено, что при установке плиты перекрытия местами применяется песок вместо армированного цементно-песчаного раствора. Отклонение от РП АС2 лист 25 разрез 1-1, 2-2, 3-3. Не устранено.

18 - При операционном контроле оконных работ в блоках А, Б, на отм. с 0,000 по +3,000 было выявлено следующие замечания: отсутствуют монтажные швы размером 30 мм, верхние участки оконных рам установлены впритык к оконной перемычке, отсутствуют гидроизоляция монтажных швов, монтажная пена нанесена с разрывами. Местами отсутствуют крепления оконной рамы на нижнее основание шагом 600 мм. Устанавливается однокамерный стеклопакет вместо проектом двухкамерного тройного стеклопакета. Нарушение ГОСТ 30971—2012 ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ. Отклонение от РП АС1 Лист 2. Не устранено.

19 - При операционном контроле каменных работ в блоке В было выявлено, что не выполнена согласно проекту перегородка из кирпичной кладки, на отм. +3,000 и +6,000. Отклонение от РП АС1 лист 8. Не устранено.

20 - При операционном контроле каменных работ в блоках А, Б, В было выявлено замечание: повсеместно отсутствует крепежные стальные уголки 63х63х5 с обеих сторон перегородки толщиной 120мм с шагом крепления в 1000мм на болты само расширяющиеся М12х100 в нижних, верхних частях перегородки и в местах примыкания к несущим стенам. Привести в соответствие либо предоставить согласованное проектной организацией иное решение. Отсутствуют заполнение швов перегородок упругим материалом и раствор поверх перегородок с армированием Вр сеткой. Отклонение от АС-1 лист 25. Не устранено.

21 - При операционном контроле СМР в блоках А на отм -1,200 по -0,100 было выявлено: отсутствует утепление цокольного этажа коммерческих помещений снаружи по периметру блоков. Выполнена частичная засыпка пазух. Предоставить согласованные проектной организацией методы и материал утепления. Не устранено.

22 - На строительной площадке не соблюдаются условия хранения сухих смесей, складироваться в открытых участках и не защищены от атмосферных осадков и снега. Нарушение СН РК 1.03-00-2022 Строительное производство. Организация строительства предприятий,

зданий и сооружений п. 10.7. Не устранено с февраля.

4) Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

За отчетный период имеются замечания, влияющие на несущую способность и эксплуатационные качества. Генеральному подрядчику необходимо устранить замечания в кратчайшие сроки и обеспечить выполнение работ в надлежащем качестве.

Также сообщаем, что ранее в адрес Заказчика были направлены письма за № ENS-Let-Out-35 от 10.03.2023 года и № 359 от 07.11.2023 года о необходимости устранения вышеперечисленных замечаний.

7 февраля 2024 г. Заказчику было направлено письмо исх.№ ENS-LET-OU7'-66 о необходимости устранения замечаний.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии):

На дату составления отчета имеются проблемы, ведущие к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а именно:

- Генеральным подрядчиком не устраняются замечания критического характера выданные Инжиниринговой компанией (подробно в Таблице 5);
- имеется значительное отставание по СМР от ГПР Заказчика, ведущие к риску срыва срока ввода объекта в эксплуатацию. Также отсутствует план мероприятий по устранению имеющихся отставаний от ГПР;
- недостаточное количество квалифицированной рабочей силы, машин-механизмов и ТМЦ.
- слабый темп ведения СМР и приостановка работ.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устранены.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: не было.

30 октября 2023 Заказчиком получено положительное Заключение № PEG-0154/23 от 30.10.2023 г. «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)», выданное ТОО «Prof Expert Group».

4 ноября 2023 года Заказчиком было предоставлено уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ62REA00360496 от 04.11.2023с обновленным сроком ввода объекта в эксплуатацию до 08.09.2024 г.

30 ноября 2023 года Заказчиком было предоставлено уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ63REA00365134 от 30.11.2023г обновленным сроком ввода объекта в эксплуатацию до 08.03.2024 г.

, уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ62REA00360496 от 04.11.2023с не действительно.

Декабрь 2023. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Crystal Shymkent» было заключено Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2023г. к Договору о предоставлении гарантии от 06.03..2023г. ДПГ-23-13-055/132. Были скорректированы план проектных затрат, график производства работ и т.д.

Март 2024. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Crystal Shymkent» было заключено Дополнительное соглашение №2 от 07.03.2024г. к Договору о предоставлении гарантии от 06.03..2023г. ДПГ-23-13-055/132. Были скорректированы план проектных затрат, график производства работ и т.д.

Предметом Дополнительного соглашения №1 и Дополнительного соглашения № 2 является корректировка срока приемки объекта в эксплуатацию.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	12 376 000.00	11 050 000.00	11 050 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11 050 000.00	11 050 000.00
2	Экспертиза				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 656 936 386.56	322 070 368.00	322 070 368.00	7 136 000.00	432 068 750.00	0.00	398 579 539.10	754 139 118.00	720 649 907.10
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	265 693 638.66			0.00	129 442 400.00	0.00	22 096 810.58	129 442 400.00	22 096 810.58
4	Авторский надзор	22 552 899.04			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	65 431 010.40	11 750 000.00	11 750 000.00	4 527 723.26	7 527 723.26	0.00	7 527 723.26	19 277 723.26	19 277 723.26
	Всего СМР	2 757 296 296.00	344 870 368.00	344 870 368.00	11 663 723.26	439 596 473.26	0.00	406 107 262.36	784 466 841.26	750 977 630.36
6	Иное	275 729 629.60			6 952 747.80	31 835 956.67	6 952 747.80	31 835 956.67	31 835 956.67	31 835 956.67
	Всего СМР и Иное	3 033 025 925.60	344 870 368.00	344 870 368.00	18 616 471.06	471 432 429.93	6 952 747.80	437 943 219.03	816 302 797.93	782 813 587.03

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-8 915 640.00	-7 801 463.89
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-8 915 640.00	-7 801 463.89
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	19 000 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	27 537 270.00	460 239 520.00
	ВСЕГО	18 621 630.00	471 438 056.11

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	35	2 014.68	708 717 290.00	435 199 520.00
2	Коммерческие помещения	5	562.40	201 770 000.00	25 040 000.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	40	2 577.08	910 487 290.00	460 239 520.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 656 936 386.56	2 656 936 386.56	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 175 000.00	22 552 899.04	21 377 899.04
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	55 847 158.84	65 431 010.40	9 583 851.56
	в т.ч. ДИУ	44 097 158.84	53 681 010.40	9 583 851.56
	НОК	11 750 000.00	11 750 000.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2 757 296 296.00	0.00	11 663 723.26	11 663 723.26	2 757 296 296.00	784 466 841.26	-1 972 829 454.74

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ – имеются значительные отставания от графика производства работ (см. приложение №1 к отчету). Существует риск срыва срока ввода объекта в эксплуатацию. Срок ввода объекта в эксплуатацию согласно Договора о предоставлении гарантии (далее-Гарантия) продлен до - 08.06.2024г. Рекомендуем форсировать темпы СМР и разработать План мероприятий по устранению отставаний от ГПР.

По качеству выполняемых работ – за данный период имеются недостатки и дефекты . На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества кирпичной кладки.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» — Бикбаев К.Н.

Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций — Төрөбек М. П.

Эксперт технического надзора в части инженерных сетей – Диденко В.А.

Эксперт технического надзора в части технологического оборудования – Имамов С.Б.

Специалист по учету затрат — Иванова Т.А.

Дата составления отчета «15» апреля 2024 года.

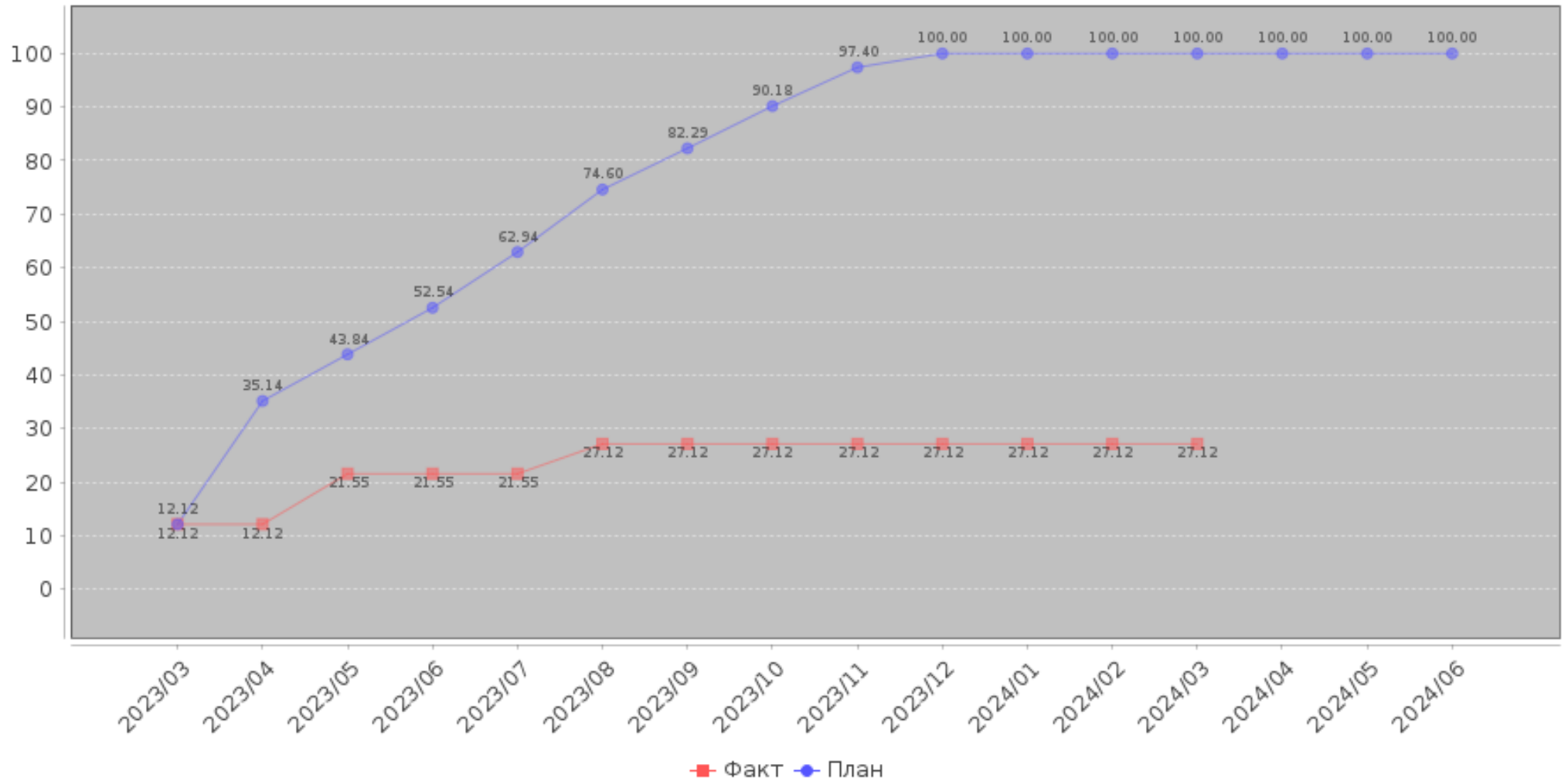
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	840726450679 - ИВАНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	980207300296 - ТӨРЕБЕК МАҒЖАН ПЕРНЕБЕКҰЛЫ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	980820300744 - ИМАМОВ СУННАТ БАХТИЯРОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	790906301224 - ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	

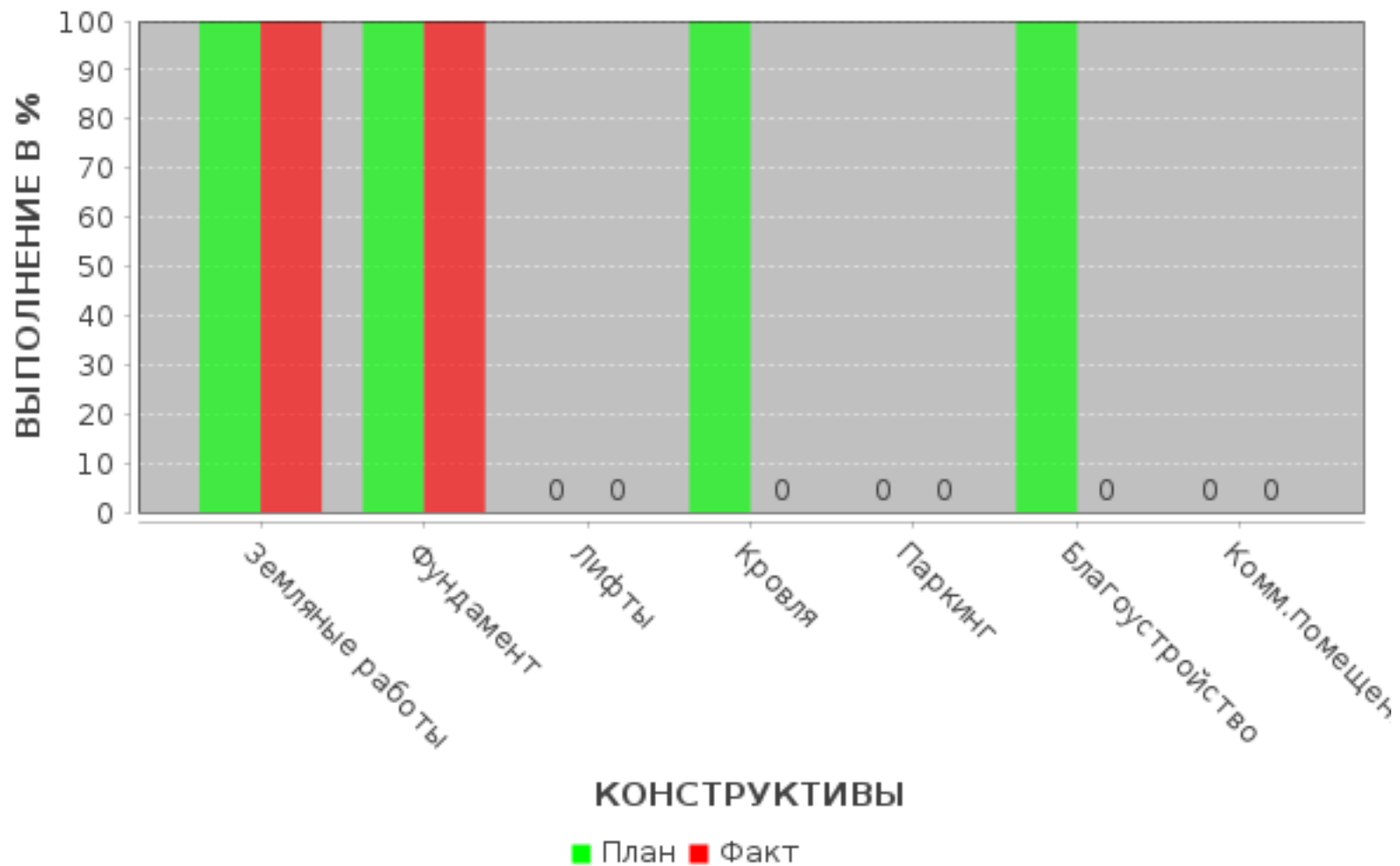


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

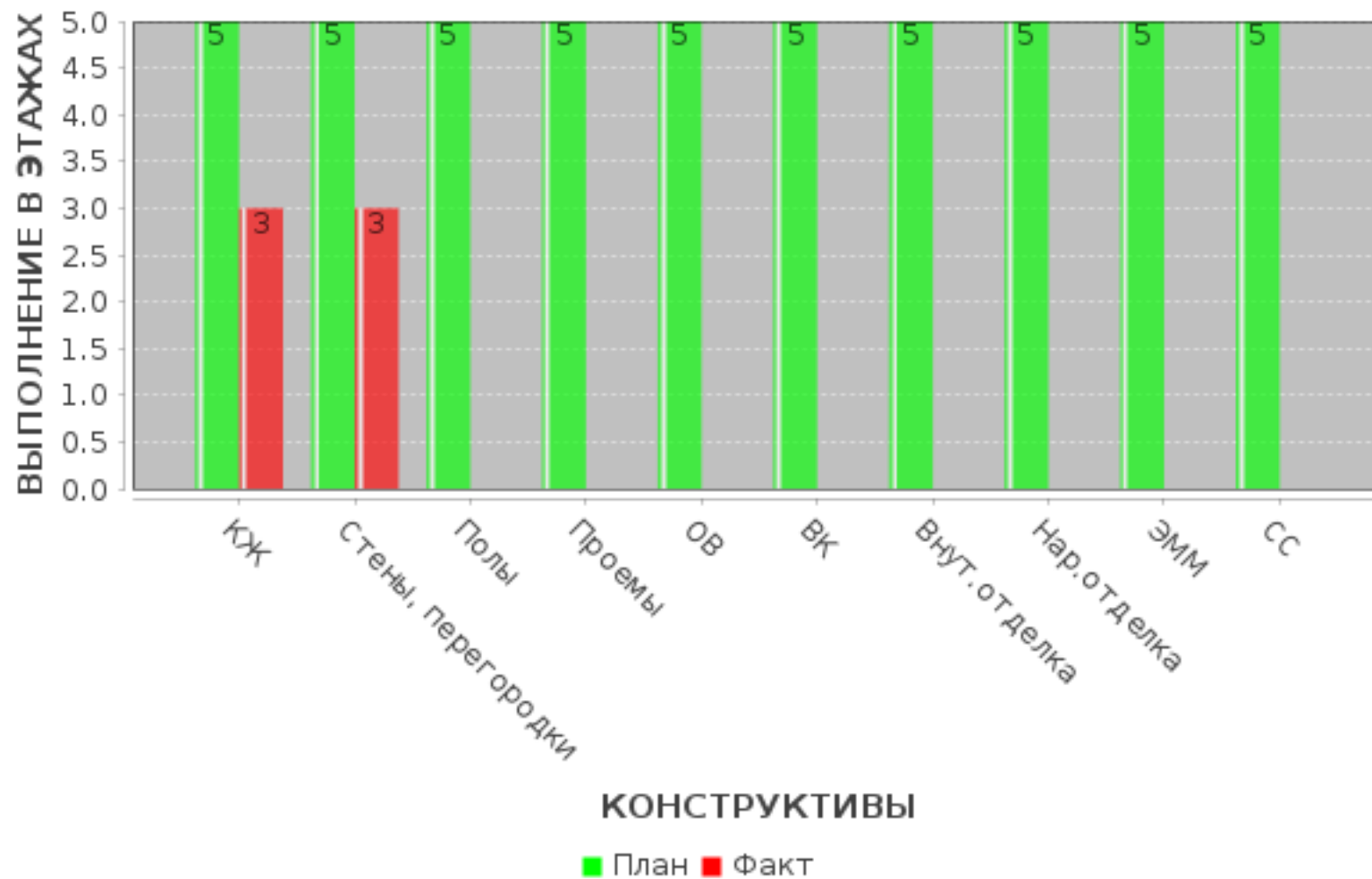
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



пятница, 29 марта 2024 г. 17:12





Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.04.2024 11:56	ИВАНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	Отправка отчета
2	09.04.2024 06:05	ТӨРЕБЕК МАҒЖАН ПЕРНЕБЕКҰЛЫ	Отчет подписан
3	09.04.2024 07:01	ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ	Отчет подписан
4	09.04.2024 07:16	ИВАНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	Отправка отчета
5	09.04.2024 13:40	ТӨРЕБЕК МАҒЖАН ПЕРНЕБЕКҰЛЫ	Отчет подписан
6	10.04.2024 12:03	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
7	10.04.2024 12:05	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
8	11.04.2024 02:56	ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ	Отчет подписан
9	14.04.2024 15:47	ИМАМОВ СУННАТ БАХТИЯРОВИЧ	Отчет подписан
10	14.04.2024 15:48	ИМАМОВ СУННАТ БАХТИЯРОВИЧ	Отчет подписан
11	14.04.2024 15:48	ИВАНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	Отчет подписан
12	15.04.2024 09:26	ИВАНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	Отчет подписан
13	19.04.2024 05:32	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НҰРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
14	22.04.2024 11:52	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
15	22.04.2024 11:56	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован